Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Koning

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

**Kenmerk**
2015-0000335173

**Uw kenmerk**

Datum 16 juni 2015

Betreft Nader rapport inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur houdende nieuwe nadere regels betreffende toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen en regels betreffende wooncoöperaties (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 30 maart 2015, nr. 2015000536, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 10 juni 2015, no W04.15.0089, bied ik U hierbij aan.

In dit rapport is aan een deel van de opmerkingen van de Afdeling advisering van de Raad van State (de Afdeling) gevolg gegeven en het besluit en de toelichting zijn in dit verband op een aantal onderdelen aangepast. In de hierna volgende onderdelen van dit rapport wordt daarop nader ingegaan.

1. Afzien van marktoets bij erfpacht

Het kabinet constateert dat de Afdeling op basis van een beschrijving van de verschillende kenmerken van erfpacht tot het oordeel komt dat de rechtsfiguur van erfpacht verschilt van die van eigendom. Er is niet gebleken van zwaarwegende juridische gronden die dwingen om met betrekking tot de markttoets grond in voortdurende erfpacht gelijk te stellen aan grond in eigendom. De Afdeling merkt op dat in de nota van toelichting een argumentatie op grond kan worden geoordeeld dat het gemaakte onderscheid de toets aan het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) kan doorstaan, ontbreekt. Naar aanleiding hiervan is de toelichting bij het besluit in paragraaf 2.5.3 aangevuld.

Wanneer er sprake is van grond in erfpacht geldt de uitzondering van de markttoets bij voorgenomen niet DAEB activiteiten niet. Erfpacht verschilt wezenlijk van eigendom. Bij eigendom kan de eigenaar zelfstandig bepalen om een ander gebruik aan zijn grond te geven (binnen de daarvoor geldende publieke voorschriften). Bij erfpacht is sprake van een contract tussen twee partijen. Wijziging van het gebruik, bijvoorbeeld van een DAEB-activiteit naar een niet-DAEB-activiteit, kan op basis van de gebruiks- en beschikkingsbeperkingen leiden tot de noodzaak van een nieuw contract of een aanpassing daarvan. De inhoud

van de akte en de toepasselijke algemene voorwaarden bepalen tevens of een herziening van de prijs (canon) aan de orde zal zijn.

Vaak moeten de toegelaten instelling als erfpachter en de gemeente in zo'n situatie met elkaar in overleg gaan over de wijziging in het gebruik en de daarmee gepaard gaande wijziging van de erfpacht. Dat is bij uitstek het moment om te beoordelen of de toegelaten instelling wel de meest gerede partij is om de niet-DAEB-activiteit te ondernemen.

Het onderscheid tussen erfpacht en eigendom leidt ook niet tot het maken van een onderscheid dat in strijd zou zijn met het EVRM. Zoals de Afdeling in het nader rapport heeft geschetst wordt de wetgever een ruime beoordelingsmarge toegekend. Het kabinet acht het onderscheid gerechtvaardigd gelet op de doelstellingen van de Herzieningswet: de bedoeling van de Woningwet is dat toegelaten instellingen zich primair richten op hun DAEB-taak. Bij de ontwikkeling van niet-DAEB-activiteiten zijn marktpartijen daartoe het meest geëigend.

Het verplicht stellen van een markttoets bevordert dat gemeente en toegelaten instelling het inschakelen van een marktpartij voor het realiseren van een niet-DAEB-activiteit serieus afwegen op het juiste moment. Indien een marktpartij aangeeft voor de niet-DAEB-activiteit interesse te hebben, heeft het de voorkeur dat deze partij deze activiteit uitvoert. Daarbij geldt overigens wel, zoals de Afdeling ook constateert, dat de toegelaten instelling niet kan worden gedwongen de erfpacht te vervreemden.

2. Overeenstemming met het EU-recht

In het besluit van 15 december 2009 legt de Europese Commissie (EC) vast dat de Nederlandse autoriteiten hebben toegezegd het stelsel te zullen wijzigen overeenkomstig het verzoek van de EC die dienstige maatregelen tot wijziging van de bestaande wetgeving had aanbevolen. De diensten van de EC hebben de Nederlandse autoriteiten verzocht de EC in kennis te stellen van de nationale wetgevingsinstrumenten die zij vaststellen, en de Nederlandse autoriteiten hebben hiermee ingestemd. Ter uitvoering hiervan is de EC inmiddels geïnformeerd over de in 2011 ingevoerde Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ook is zij regelmatig geïnformeerd over de parlementaire behandeling van de Herzieningswet en de novelle en zijn deze aan de EC gestuurd. Het kabinet zal de EC ook informeren over de publicatie van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de inwerkingtreding van de wet- en regelgeving.

De EC heeft herhaaldelijk aangegeven dat Nederland invulling moet geven aan het besluit van 2009 binnen de kaders van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2011 van de EC. De EC heeft geen expliciete reactie gegeven op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en de novelle. Een specifieke vermelding van de reactie van de EC op beide wetten en het ontwerpbesluit, zoals de Afdeling vraagt, kan dus niet worden opgenomen in de toelichting.

Het DAEB-vrijstellingsbesluit 2011 en het EC-besluit van 2009 vereisen overigens geen voorafgaande goedkeuring van de wetgeving, noch van het BTIV door de EC. Het kabinet is van oordeel dat het BTIV 2015 past binnen de door de EC geschetste kaders in het haar besluit van 2009 en het DAEB-vrijstellingsbesluit 2011. De EC heeft altijd de mogelijkheid om bestaande en/of vrijgestelde steun te onderzoeken. Voorafgaande toestemming van de EC is niet nodig.

Het bovenstaande is opgenomen in het algemeen deel van de nota van toelichting. Daarbij is tevens in de inleidende paragraaf een alinea toegevoegd, waarin op systematische wijze wordt ingegaan op de overeenstemming van het ontwerpbesluit met de relevante bepalingen van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. Daarbij wordt ook verwezen naar de memorie van toelichting bij de novelle bij de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, die een paragraaf bevat over de verhouding met het recht van de Europese Unie.

3. Complexiteit (van de wetgeving)
Het kabinet is met de Afdeling van mening dat wet- en regelgeving voor de gebruiker leesbaar en toegankelijk moet zijn. Bij de eerstvolgende substantiële wijziging van het Besluit toegelaten instellingen 2015 zullen de opmerkingen van de Afdeling ter harte worden genomen en zullen de complexiteit van dit besluit en het aantal delegatiegrondslagen worden heroverwogen.

4. Toegelaten instellingen uitgezonderd van vermogensscheiding
Het verlichte regime voor kleine toegelaten instellingen (die aan de daartoe te stellen voorwaarden voldoen) is geheel in overeenstemming is met de Europese regelgeving ter zake. Het EC-besluit en de Transparantierichtlijn bepalen dat kosten en opbrengsten van DAEB en niet-DAEB gescheiden in beeld worden gebracht, volgens consequent toegepaste, vastgelegde en objectief te rechtvaardigen beginselen. Het gaat er hierbij om dat:

- de interne rekeningen voor de verschillende activiteiten gescheiden zijn;
- alle kosten en opbrengsten, op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie, correct worden toegerekend;
- de beginselen inzake kostprijsadministratie volgens welke de gescheiden boekhouding wordt gevoerd, duidelijk zijn vastgelegd.

In het BTIV 2015 wordt bepaald dat de betreffende kleine toegelaten instellingen deze toedeling naar DAEB en niet-DAEB dienen te maken op basis van een daartoe op te stellen cijfermatige specificatie van kosten en baten per periode, de zogeheten kostenverdeelstaat. Er zal op worden toegezien dat deze kostenverdeelstaat op adequate wijze voldoet aan de eisen van het EC-besluit en de Transparantierichtlijn.

Het EC-besluit en de Transparantierichtlijn bevatten geen verplichting tot een vermogensscheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Dit is een nadere aanscherping die Nederland uit eigen beweging doorvoert om de risico's op kruissubsidiëring en marktverstoring te voorkomen. Gelet op de proportionaliteit, de omvang van de risico's enerzijds en administratieve lasten anderzijds, is gekozen voor een regime waarin bij corporaties met een jaaromzet van onder de €30 miljoen kan worden volstaan met een kostenverdeelstaat.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de uitzonderingsregeling voor gescheiden boekhoudingen in de Transparantierichtlijn (nettojaaromzet kleiner dan € 40 miljoen) hier niet relevant is. Er wordt immers ook bij kleine corporaties een boekhoudkundige scheiding tussen DAEB en niet-DAEB geëist.

5. Achterlaten van herstructureringskosten in de DAEB-tak
Bij het 'achterlaten' van herstructureringskosten in de DAEB is geen sprake van

het verstrekken van (bestaande of nieuwe) staatssteun aan de niet-DAEB.

De grond waarop vastgoed dat deel uitmaakt van het herstructureringsplan was gelegen, gaat namelijk tegen de marktwaarde over naar de niet-DAEB-tak. Alleen de meerkosten van afboeking en sloop van het voormalige DAEB-pand ten opzichte van de marktwaarde van de grond komen dan voor rekening van de DAEB-tak. Dit is voor de DAEB-tak financieel vergelijkbaar met de situatie dat het DAEB-pand wordt gesloopt en de grond aan een externe partij zou worden verkocht. Wel zou het zo kunnen zijn dat doorexploiteren van het DAEB-woning voor de DAEB-tak financieel voordeliger zou kunnen zijn dan sloop en herstructurering. Daar staat echter tegenover dat voor het in de wijk aanwezige DAEB-bezit als gevolg van de herstructurering een positieve waardeontwikkeling te verwachten is, en dus in de toekomst baten kan opleveren voor de DAEB-tak. De niet-DAEB-tak wordt door betaling van de marktwaarde van de grond in eenzelfde situatie gebracht als een externe partij die dezelfde investering zou willen verrichten. Er is derhalve geen sprake van kruissubsidiëring van de niet-DAEB door de DAEB.

6. Eisen inzake geschiktheid en betrouwbaarheid

De betreffende competentie-eisen zijn, na enige modificatie om deze meer toe te snijden op de werkzaamheden van toegelaten instellingen, gebaseerd op de eisen die De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten sinds enige jaren bij de toetsing op geschiktheid in de financiële sector hanteren. Het betreft daarmee eisen die in de praktijk reeds zijn beproefd. De competentie-eisen komen naast de eisen die ten aanzien van de betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen worden gesteld. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Afdeling dat de in de bijlage van het BTIV beschreven competenties niet helder en preventief toetsbaar zijn, is op het punt van toetsing van beoogd leden van de raad van toezicht of bestuurders de eis van “opleiding” en werkervaring op een belangrijk aspect daarvan nader geëxpliciteerd door de toevoeging van de term “vakinhoudelijke kennis”. Van de toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij deze eisen bij de werving van nieuwe bestuurders en commissarissen en bij de herbenoeming van zittende bestuurders en commissarissen in acht nemen.

Het kabinet erkent dat de preventieve toetsing op de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen een nieuw instrument is voor de sector van toegelaten instellingen. Dit geldt zowel voor de toegelaten instellingen, als voor de Autoriteit woningcorporaties die deze toets in de praktijk zal uitvoeren in het kader van de zienswijze ten aanzien van een voorgenomen benoeming. Over de toepassing van deze eisen kan een nadere richting en invulling worden gegeven door het stellen van aanvullende regels wanneer de praktijk daar aanleiding toe geeft. Het kabinet ziet dan ook geen aanleiding om de eisen thans aan te passen.

7. Informatieverplichting van raad van toezicht aan minister

In de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is met het amendement Ortega-Martijn (Kamerstukken II 2011/12 32769, nr. 59) geregeld dat de raad van toezicht als interne toezichthouder van een toegelaten instelling bij zijn taakuitoefening zowel gericht dient te zijn op het belang van de toegelaten instelling zelf, als het algemene belang van de volkshuisvesting. De raad van toezicht dient zich te richten op beide belangen, die nevenschikkend aan elkaar zijn. Het belang van de rechtspersoon wordt, in de geest van het advies van de

ministeriële commissie Vernieuwing Publieke Belangen, als een samenstel van belangen gezien. Het belang dat rechtstreeks is verbonden met het doel van de rechtspersoon en waarvan de diverse deelbelangen zijn afgeleid, is het belang van de volkshuisvesting.



De informatieverplichting van de interne toezichthouder aan de externe toezichthouder is noodzakelijk, gelet op de incidenten binnen de sector van toegelaten instellingen uit het verleden, die (mede-) aanleiding zijn geweest voor de Parlementaire enquête woningcorporaties. Het vroegtijdig ontvangen van signalen is van groot belang voor de externe toezichthouder om (dreigende) problemen en nieuwe incidenten binnen een of meer toegelaten instelling(en) in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen en in omvang beperkt te houden. Dat is van het grootste belang voor zowel individuele instellingen als voor de sector als geheel.

Binnen de toegelaten instelling is het bestuur als eerste verantwoordelijk voor het goed functioneren van de rechtspersoon en dient de raad van toezicht het handelen en nalaten van het bestuur te controleren. Veel belang moet daarbij worden gehecht aan een goede interne governance van een instelling. In het geval de raad van roezicht van oordeel is, dat het bestuur de toegelaten instelling niet op een juiste wijze aanstuurt en tevens niets doet met de aanbevelingen van de raad van toezicht om hierin verbetering te brengen waardoor er problemen dreigen te ontstaan, meldt deze dit op grond van de informatieverplichting aan de externe toezichthouder in het belang van de individuele toegelaten instelling en de sector als geheel. In die zin kan deze informatieverplichting werken als een vorm van klokkenluidersregeling.

Gegeven de primaire toezichtsverantwoordelijkheid van de raad van toezicht wordt ervan uitgegaan dat hij eerst zelf al het nodige onderneemt om de gerezen problemen op te lossen. Ook na het doen van een melding aan de externe toezichthouder blijft de raad van toezicht verantwoordelijk voor zijn handelen en het ontslaat hem derhalve niet van zijn plichten als interne toezichthouder.

In reactie op de opmerkingen van de Afdeling zal in het algemene deel van de toelichting de strekking van de informatieverplichting nader worden verduidelijkt.

8. <u>Verhouding tussen de minister en de Autoriteit woningcorporaties</u>

In artikel 123 (voorheen: artikel 116) van het ontwerpbesluit is opgenomen dat de minister de genoemde bevoegdheden uit het besluit mandateert aan de Autoriteit woningcorporaties. Met het amendement Verhoeven c.s.[1] is er nadrukkelijk voor gekozen de onafhankelijkheid van de Autoriteit extra gewicht te geven onder handhaving van de ministeriële verantwoordelijkheid. Door onder meer in artikel 61, vijfde lid, van de Woningwet waarin is bepaald dat de minister handhavingsinstrumenten aan de autoriteit mandateert wordt zeker gesteld dat ministeriële bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit. Deze lijn is doorgetrokken in de formulering van artikel 123. Bijgevolg is dit artikel niet aangepast volgens het advies van de Afdeling.

Ten aanzien van de verhouding tussen de minister en de toezichthouder is een evenwicht gevonden tussen de ministeriële verantwoordelijkheid aan de ene kant en de gewenste onafhankelijkheid van de Autoriteit aan de andere kant. In het

[1] Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 27.

overleg tussen regering en parlement is gezocht naar dit evenwicht ter voorkoming van aan de ene kant een ongeoorloofde politieke beïnvloeding van het toezicht op toegelaten instellingen en aan de andere kant een onvolledige inrichting van de ministeriële verantwoordelijkheid. Eerder heeft de Afdeling in haar advies op de Herzieningswet toegelaten instellingen ook aangegeven dat het toezicht op toegelaten instellingen onder volledige ministeriële verantwoordelijkheid dient plaats te vinden.



Naar de onafhankelijkheid van rijksinspecties wordt in het kader van de Hervormingsagenda Rijksdienst reeds rijksbreed gekeken. Toegezegd is dat de Tweede Kamer daarover zal worden geïnformeerd.[2] Bij de eerste evaluatie van de nieuwe Woningwet 2015 over drie jaar zal het functioneren van het externe toezicht en de relatie tussen minister en Autoriteit woningcorporaties een belangrijk onderdeel zijn. Hierbij zullen ook eventuele aandachtspunten die voortvloeien uit de Hervormingsagenda Rijksdienst en de opmerkingen van de Afdeling betrokken worden.

9. Gebruik Financieel Derivaten Toegelaten Instellingen

Het kabinet is van oordeel dat er in het BTIV 2015 geen sprake is van een verzwaring van de randvoorwaarde dat toegelaten instellingen financiële derivaten uitsluitend mogen aantrekken om de opwaartse renterisico’s van variabele leningen te beperken. De bedoelde verzwarende bepaling, dat financiële derivaten alleen mogen worden aangetrokken ter afdekking van renterisico’s van variabele leningen die tegelijkertijd of eerder zijn aangetrokken, staat namelijk al in de huidige Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting[3]. Er is derhalve sprake van bestendiging van het huidige beleid.

10. Redactionele opmerkingen

De redactionele opmerkingen onder het eerste, vierde, vijfde, zesde en zevende aandachtstreepje zijn overgenomen.

De redactionele opmerking onder het tweede aandachtstreepje is niet overgenomen omdat dit er toe zou leiden dat juist de ongewenste activiteiten, zouden worden toegestaan.

De redactionele opmerking onder het derde aandachtstreepje is niet overgenomen de mogelijkheid tot verlenging van de termijn waarbinnen de minister dient te beslissen over een aan hem voorgelegd geschil tussen gemeente, toegelaten instelling en bewonersorganisaties inzake prestatieafspraken, kan worden gebaseerd op het bepaalde in artikel 44, zesde lid van de wet, Dit lid bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het vierde en vijfde lid. Een verlenging van de termijn kan hieronder worden begrepen.

De redactionele opmerking onder het achtste aandachtstreepje is niet overgenomen omdat artikel 129 (voorheen artikel 122), betrekking heeft op de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen. Deze uitzondering dient uiteraard over vijf en een half jaar te vervallen. De

[2] Kamerstukken II 2014/15, 33 529, nr. 143.
[3] Zie art. 7 lid 1 van de Beleidsregels van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 september 2012 , nr. 2012 - 0000515185 ter uitvoering van het Besluit beheer sociale - huursector inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.

inkomensgrens in artikel 23, tweede lid, onderdeel b (voorheen: artikel 21), heeft geen betrekking op de toewijzing van huurwoningen, maar op het feit of bij de verkoop van woningen van een toegelaten instelling aan eigenaar-bewoner, die een inkomen heeft dat lager is dan €38.950 en daarnaast tenminste 75 procent van de getaxeerde leegwaarde of WOZ betaalt, deze woning mag verkocht, zonder dat in de koopovereenkomst een verplichte winstdeling wordt opgenomen indien deze eigenaar-bewoner de woning wil doorverkopen binnen een termijn van tien jaren aan een derde. Dit staat geheel los van de toewijzingsregels voor DAEB-woningen aan mensen onder een bepaalde inkomensgrens en heeft geen verband met de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens. Daarom dient deze bepaling ook niet na vijf jaren te vervallen.



**Overige wijzigingen**
Van de gelegenheid is verder gebruikt gemaakt om de volgende wijzigingen in het ontwerpbesluit aan te brengen.

Artikel 1
Er is een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen toegevoegd namelijk *beleggingen, financiële onderneming, lidstaat, rating en ratingbureau*. Deze begripsbepalingen zijn in grote lijnen dezelfde omschrijvingen zoals ze waren opgenomen in artikel 1 van de Beleidsregels verantwoord beleggen. Verder is de begripsbepaling van *basisrentelening* verduidelijkt en is een aantal verwijzingen in de begripsbepaling van *marktwaarde* aangepast.

Artikel 8 en 9, 81, 86 en 89
In artikel 8, eerste lid, betreffende de stukken die vergezeld moeten gaan bij de aanvraag om goedkeuring voor het aangaan van een verbinding is in onderdeel h toegevoegd. Dit houdt verband met enkele wijzigingen in artikel 9, eerste lid en de invoeging van een derde lid in dat artikel. Naar aanleiding van de consultatie van de ministeriële regeling en de reacties op de Tweede Kamerbrief over verkoop van woningen[4] is verzocht om overdracht van een hoger percentage dan 10% te liberaliseren woningen toe te staan, mits de Autoriteit daarvoor expliciet toestemming geeft. De Autoriteit kan dat, in geval van de juridische scheiding, doen vanwege de levensvatbaarheid of financierbaarheid van moeder of dochter. Ook kan de minister een hoger percentage bij een juridische scheiding of verbinding toestaan indien de toegelaten instelling kan aantonen dat de overgebleven DAEB-voorraad past bij de beoogde doelgroep en de verwachte volkshuisvestelijke opgave. Daarnaast kan bij een juridische scheiding worden afgeweken worden van de van de in artikel 9 vastgelegde norm dat niet meer dan 60% van de financiering plaats kan vinden in de vorm van inbreng in aandelen wanneer dat voor de levensvatbaarheid en financierbaarheid van de juridisch gescheiden dochter noodzakelijk is.

De toezichthouder kan toestaan om gereguleerde woningen over te laten gaan wanneer ze minder dan 10% vormen van een complex te liberaliseren woningen. Dit is vergelijkbaar met de eisen die gelden bij complexgewijze verkoop van woningen.

Ten slotte is in de betreffende artikelen (9 en 81) opgenomen dat de 10% in deze artikelen is geënt op het totale bezit dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in bezit had. Artikel 89 verklaart op de goedkeuring van de juridische

[4] Kamerstukken II, 2014/15, 29453, nr. 381

scheiding een aantal bepalingen inzake de goedkeuring van het aangaan van verbindingen van overeenkomstige toepassing.



Artikel 18
Dit nieuwe artikel regelt een informatieplicht voor de borgingsvoorziening op verzoek van de Minister over het borgen van leningen van toegelaten instellingen. Om het toezicht op de achtervangpositie van het Rijk te kunnen garanderen, is het noodzakelijk dat er een bestuursrechtelijke informatieplicht wordt geïntroduceerd. In de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Tweede Kamer van 1 juni 2015[5] is aangegeven dat momenteel nader wordt onderzocht of het noodzakelijk is om nadere regels op te nemen in een toekomstige algemene maatregel van bestuur over de wijze waarop de borgingsvoorziening in compensatie voorziet, over de governance van de borgingsvoorziening en over het toezicht van Onze Minister op de naleving van deze voorschriften.

Artikel 20
In dit artikel wordt een informatieverplichting opgenomen voor de rijksbelastingdienst. Op verzoek van Onze Minister dient de rijksbelastingdienst hem een overzicht te verschaffen van de fiscaal-bestuurlijke antecedenten, bedoeld in bijlage 2 bij dit besluit, van beoogde bestuurders of commissarissen. Dit soort antecedenten maken deel uit van de geschiktheidstoets. Echter, gegevenuitwisseling tussen overheden dient een basis te hebben bij of krachtens de wet. In artikel 20 is deze grondslag voor het verstrekken van de bedoelde gegevens aan Onze Minister opgenomen.

Artikel 35
In artikel 35 zijn twee leden toegevoegd. Deze wijziging is noodzakelijk omwille van de beoordeling van aanvragen van gezamenlijke gemeenten voor vaststelling van een regio. Het artikel maakt mogelijk dat de minister een aanvraag van gezamenlijke gemeente gedeeltelijk honoreert. Aan de andere kant maakt het artikel het voor gemeenten mogelijk onderscheid te maken tussen toegelaten instellingen waarbij wel een begrenzing van het werkgebied noodzakelijk wordt geacht en instellingen waarbij dat niet het geval is.

Artikel 40
In artikel 40 is opgenomen dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften kunnen worden gegeven aan de behandeling van geschillen over de totstandkoming van prestatieafspraken.

Artikel 45
In het eerste lid van artikel 45 zijn twee onderdelen toegevoegd. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat de Autoriteit woningcorporaties een voorgenomen niet-DAEB-activiteit niet zal toestaan als niet aannemelijk is dat de financiële continuïteit van de DAEB-tak of van de toegelaten instelling als geheel onvoldoende is gewaarborgd

Artikel 53
Dit nieuwe artikel is ingevoegd. Toegelaten instellingen moeten op basis van artikel 45 van de Woningwet eigenaar zijn (en blijven) van woningen en grond (tenzij de grond door de gemeente aan de toegelaten instelling in erfpacht is uitgegeven) die zij verhuren en waar zij samenhangende werkzaamheden voor verrichten. In artikel is dit nader uitgewerkt met een verbod op transacties die zijn

[5] Kamerstukken II, 2014/15, 29 453, nr. 389

gericht op het wijzigen van eigendomsverhoudingen en zakelijke rechten met betrekking tot het bezit van toegelaten instellingen, waarbij de toegelaten instelling wel verhuurder blijft. Deze uitleg sluit aan bij de conclusies van de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties en de systematiek van de Woningwet: juridische beperkingen ten aanzien van het bezit van toegelaten instellingen belemmeren het vrijelijk kunnen beschikken over het bezit en daarmee de zeggenschap over het bezit van de toegelaten instellingen. Daarnaast vormen zij een belemmering bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over bijvoorbeeld betaalbaarheid en verkoop van woningen. Tevens bemoeilijken dergelijke constructies het toezicht op toegelaten instellingen.



Artikel 54 tot en met 56
De wijzigingen in de artikelen over passend toewijzen dienen ter verduidelijking van dit element. Voor zowel de inkomenstoets in het kader van de woningtoewijzing van het DAEB-bezit als voor de passendheidstoets in het kader van de huurtoeslag kan gebruik gemaakt worden van hetzelfde inkomensgegevens. Zie daartoe de toelichting op de betreffende artikelen.

Artikel 61
De berekeningsmethodiek van de compensatie is gewijzigd. Naar aanleiding de motie Monasch[6] is de regering in overleg getreden met het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aedes over de formule voor het bepalen van overcompensatie.

Overcompensatie kan ontstaan als er na de verstrekking van de compensatie een evident meer dan redelijke jaarwinst wordt gemaakt op DAEB-activiteiten. In dat geval wordt meer compensatie ingezet dan noodzakelijk. Op grond van het EC besluit van 15 december 2009 (C(2009)9963, PbEU 2010, C 31), is in de herziene Woningwet bepaald dat deze overcompensatie dient te worden terugbetaald. Met CFV, Aedes en WSW is een methodiek vastgesteld die herkenbaar is (logisch te beredeneren), voorspelbaar is (geen grote periodieke fluctuaties) en voldoet aan het EC-besluit. Dit heeft geleid tot aanpassing van de betreffende bepaling.

Artikel 66
De toevoeging in artikel 66, eerste lid, onderdeel is een concretisering van hetgeen al in de bepaling met betrekking tot onbebouwde grond was opgenomen.

Artikel 104 tot en met 108
Deze artikelen betreffen het finacieel beheer. In het reglement financieel beheer is een aantal eisen opgenomen die onder de regelgeving zoals die gold tot 1 juli 2015 zijn opgenomen de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting[7] en Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen[8]. Aanvankelijk was uitwerking van een aantal van deze eisen in een ministeriele regeling voorzien. Het is echter bij nadere overweging meer op zijn plaats om deze eisen onderdeel uit te laten maken van het besluit.

Artikel 120
Dit artikel belegt het toezicht op de juiste toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector in verband met de

---

[6] Kamerstukken II, 2014/15, 32 847, nr. 163
[7] Staatscourant, 20 januari 2015, nr. 2868
[8] Staatscourant, 10 september 2012, nr. 18416, zoals gewijzigd bij de regeling gepubliceerd in de Staatscourant van 1 augustus 2013, nr. 21575.

toegelaten instellingen bij de autoriteit.

Tot slot zijn in het ontwerpbesluit enkele technische en redactionele wijzigingen aangebracht en is een aantal bepalingen, onder meer naar aanleiding van de bovengenoemde wijzigingen, vernummerd.



Ik moge U hierbij het ontwerpbesluit en de nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok